

# REGULAMENTO DE GESTÃO

ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO (OIC)

Fundo Investimento Imobiliário Fechado

**“MULTIUSOS ORIENTE”**

12 de Junho de 2024

A autorização do Organismo de Investimento Coletivo pela Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) baseia-se em critérios de legalidade, não envolvendo por parte desta qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela **SOCIEDADE GESTORA** no regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do OIC.

## **PARTE I**

### **REGULAMENTO DE GESTÃO DO OIC**

#### **CAPÍTULO I**

##### **INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O OIC, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES**

#### **1. O OIC**

- a) A denominação do organismo de investimento coletivo é MULTIUSOS ORIENTE - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado e passa a designar-se, neste Regulamento de Gestão, abreviadamente apenas por OIC.
- b) O OIC constituiu-se como Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, de Subscrição Particular, com duração determinada, tendo sido, posteriormente, transformado em Fundo Especial.
- c) A constituição do OIC foi autorizada pela CMVM em dezembro de 2006.
- d) Data de constituição e outras datas, prazos e dados relevantes:
  - i. Data de constituição: 27 de dezembro de 2006.
  - ii. Prazo de duração inicial: 5 (cinco) anos.
  - iii. Número de prorrogações subsequentes: 3 (três).
  - iv. Prazo da primeira prorrogação: 5 (cinco) anos.
  - v. Prazo da segunda prorrogação: 5 (cinco) anos.
  - vi. Prazo da terceira prorrogação: 5 (cinco) anos.
  - vii. Data final ou de liquidação, nesta altura, prevista: 27 de dezembro de 2026.
- e) Data da última atualização deste Regulamento de Gestão: 22 de junho de 2024.
- f) Número de participantes do OIC em 12 de Junho de 2024, dois participantes.
- g) O capital do fundo do Fundo é de EUR 155.071.456 (cento e cinquenta e cinco milhões, setenta e um mil, quatrocentos e cinquenta e seis cêntimos) representado por 127.245 (cento e sete mil, duzentos e quarenta e cinco) unidades de participação.

#### **2. A SOCIEDADE GESTORA**

- a) O OIC é gerido pela NORFIN - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., com sede no Av<sup>a</sup> Almirante Gago Coutinho n.º 30, Piso 0, 1000-017 Lisboa.
- b) A Sociedade Gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de 500.000 Euros.
- c) A Sociedade Gestora encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 30 de setembro de 1999.
- d) A Sociedade Gestora tem que, no exercício da sua atividade e enquanto representante legal dos participantes, desempenhar as funções a seguir elencadas, observando sempre um elevado grau de diligência e tendo em vista a maximização da rentabilidade dos participantes, priorizando o interesse dos mesmos:
  - i. Gerir o investimento, praticando os atos e operações necessários à boa concretização da política de investimento, nos termos melhor detalhados no Plano de Negócio, em especial:

- A gestão do património e alienação dos ativos, cumprindo as formalidades necessárias para a sua válida e regular transmissão e o exercício dos direitos relacionados com os mesmos;
- A gestão do risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento.

ii. Administrar o organismo de investimento coletivo, em especial:

- Prestar os serviços jurídicos, administrativos e de contabilidade necessários à gestão do organismo de investimento coletivo, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;
- Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos participantes;
- Avaliar a carteira e determinar o valor das unidades de participação e emitir declarações fiscais;
- Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos do organismo de investimento coletivo e dos contratos celebrados no âmbito da atividade dos mesmos;
- Distribuir rendimentos de acordo com a política de distribuição de dividendos;
- Emitir, resgatar ou reembolsar unidades de participação;
- Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
- Registrar e conservar os documentos;
- Estabelecer um Plano de Negócio para o Fundo nos termos previstos na alínea i), do capítulo VI e dar-lhe execução cabal, sem desvios relevantes;
- Representar o OIC em qualquer litígio judicial, processo contraordenacional ou procedimento que corra termos junto de outras autoridades públicas;
- Cobrar junto de terceiros os créditos devidos ao OIC;
- Elaborar o reporte de informação a distribuir aos Participantes, de acordo com o previsto na subalínea x, alínea a), do Capítulo IV;
- Esclarecer as dúvidas, de forma completa e fundamentada, que lhe sejam dirigidas de forma razoável pelos Participantes sobre o OIC;
- Convocar as reuniões do Comité Consultivo de acordo com o previsto no presente Regulamento de Gestão;
- Submeter à Assembleia de Participantes todos os assuntos cuja decisão ou apreciação dos Participantes seja necessária de acordo com a lei ou o presente Regulamento de Gestão.

iii. No que respeita aos ativos integrantes da carteira do OIC:

- Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;
- Administrar imóveis, gerir instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases;
- Prestar outros serviços relacionados com a gestão do OIC e ativos, incluindo sociedades, em que tenha investido por conta do OIC;
- Proceder à conclusão de obras de construção de ativos inacabados, bem como a manutenção e/ou reparação dos imóveis, assim como à gestão operacional dos

mesmos, sem prejuízo de poder recorrer a entidades subcontratadas para a prestação destes serviços;

- Realizar com diligência os atos necessários à comercialização dos imóveis que integram a carteira do OIC;
- Contratar os seguros apropriados para os imóveis que integram a carteira do OIC;
- Gerir a relação com os arrendatários dos imóveis que integram a carteira do OIC;
- Cobrar as rendas devidas no âmbito dos contratos de arrendamento celebrados com o OIC.

iv. No que respeita a entidades terceiras financiadoras:

- Cumprir quaisquer obrigações decorrentes de contratos de financiamento com entidades terceiras e utilizar os fundos disponíveis nos termos previstos nos mesmos;
- Cumprir as obrigações de reporte e informação para com quaisquer entidades terceiras financiadoras.

v. Prestar outros serviços relacionados com a gestão do organismo de investimento alternativo e ativos, incluindo sociedades, em que tenha investido por conta do organismo de investimento alternativo.

e) A Sociedade Gestora responde perante os participantes e perante terceiros, pelos danos causados pela atividade de qualquer entidade subcontratada por si.

f) Desde que o interesse dos participantes e o regular funcionamento do mercado não sejam afetados, a Sociedade Gestora pode ser substituída por iniciativa desta ou dos Participantes, mediante comunicação imediata à CMVM pela Sociedade Gestora, nos termos dos artigos 72.º, n.º 5 do RGA e do disposto neste Regulamento de Gestão, nomeadamente do disposto no parágrafo e) do Capítulo VI. O processo de substituição decorre de acordo com o previsto no Regime de Gestão de Ativos.

### **3. As Entidades Subcontratadas**

Não existem entidades subcontratadas

### **4. O Depositário**

a) O Depositário dos ativos do organismo de investimento coletivo é o Banco Invest, S.A., com sede na Av. Eng. Duarte Pacheco, Torre 1, 11º andar, em Lisboa, e encontra-se registado, na CMVM como intermediário financeiro desde agosto de 1997.

b) São obrigações e funções do Depositário

- i. Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos dos organismos de investimento coletivo e o contrato celebrado com a **SOCIEDADE GESTORA**, designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e à extinção de unidades de participação do organismo de investimento coletivo;
- ii. Guardar os ativos, com exceção de numerário, do organismo de investimento coletivo, nos seguintes termos:

- No que respeita a instrumentos financeiros que podem ser recebidos em depósito ou inscritos em registo:
    - O Depositário guarda todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros e todos os instrumentos financeiros que possam ser fisicamente entregues ao Depositário;
    - Para este efeito, o Depositário deve assegurar que todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros sejam registados nestes livros em contas separadas, em nome do organismo de investimento coletivo.
  - No que respeita aos demais ativos:
    - Verificar que o organismo de investimento coletivo é titular de direitos sobre tais ativos e registar os ativos relativamente aos quais essa titularidade surge comprovada;
    - Manter um registo atualizado dos mesmos;
  - iii. Executar as instruções da **SOCIEDADE GESTORA**, salvo se forem contrárias à legislação aplicável e aos documentos constitutivos;
  - iv. Assegurar que, nas operações relativas aos ativos do organismo de investimento coletivo, a contrapartida é entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
  - v. Promover o pagamento aos participantes dos rendimentos das unidades de participação e do valor do respetivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;
  - vi. Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do organismo de investimento coletivo;
  - vii. Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos do organismo de investimento coletivo;
  - viii. Fiscalizar e garantir perante os participantes o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos do organismo de investimento coletivo, designadamente no que se refere:
    - À política de investimentos, nomeadamente no que toca à aplicação de rendimentos;
    - À política de distribuição dos rendimentos;
    - Ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, reembolso, alienação e extinção de registo das unidades de participação;
    - À matéria de conflito de interesses;
  - ix. Informar imediatamente a **CMVM** de incumprimentos detetados que possam prejudicar os participantes;
  - x. Informar imediatamente a **SOCIEDADE GESTORA** alteração dos membros do seu órgão de administração, devendo aquela entidade notificar imediatamente a **CMVM** sobre a referida alteração;
  - xi. O Depositário deve ainda assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa do organismo de investimento coletivo.
- c) Não existem condições específicas de substituição do Depositário, pelo que são aplicáveis as condições gerais legalmente previstas e as condições estabelecidas no contrato celebrado com o Depositário.
- d) Não existem entidade subcontratadas pelo Depositário.

## 5. Entidades Comercializadoras

As unidades de participação serão subscritas na sede da Sociedade Gestora.

## 6. Auditor do OIC

BDO& Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda, com sede na Avenida da República, 50, 10º, 1069-211 Lisboa

## 7. Peritos Avaliadores de Imóveis

A seguir, a denominação e o número de registo/inscrição na CMVM dos Peritos Avaliadores:

- Luso-Roux, Avaliações, Lda - PAI/2016/0160
- PVW TINSA -Avaliações Imobiliárias, Lda. - PAI/2003/0050
- REVC - Real Estate Valuers and Consultants, Lda - PAI 2013/0102
- Rockvalue Consulting Portugal, Lda - PAI/2011/0023
- TKA, Lda - PAI/2006/0005
- X Yield Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda - PAI/2016/0204
- João Ferreira Lima, Avaliação Imobiliária, Lda. - PAI/2011/0048
- Handbiz, Lda., registada na CMVM com o n.º PAI/2011/054 desde 20/04/2011
- ContraValor - Consultores de Avaliação, Lda. - PAI/2009/0050
- Torres Mascarenhas, Lda.- PAI/2010/054
- Fast Value, Lda. - PAI/2006/026
- H&LP - Consultoria, Avaliações e Perícias, Lda. - PAI/2013/0055
- More Value - Avaliações, Lda - PAI/2014/0116
- Trustval- Avaliações e Consultadoria, Lda - PAI/2017/0047
- Casaol - Avaliação e Gestão de Projectos Imobiliários, Lda. - PAI/2006/0010
- Cerat - Consultores de Engenharia, SA - PAI/2005/0009
- CPU Consultores de Avaliação Lda.- PAI/2013/0121
- Água Branca - Projectos de Engenharia Unipessoal, Lda - PAI/2003/0002
- BESTURBAN - Avaliação e Gestão de Patrimónios Imobiliários, Lda. - PAI/2011/0119
- QUANTS, LDA. - PAI/2018/0100
- Bpicture - Consultoria, Unipessoal Lda - PAI/2019/0033
- STRUCTURE VALUE - PAI/2009/0047
- ATTA POPOUPLUS, LDA - PAI/2022/0048

## 8. O Comité Consultivo

a) O OIC tem um comité, com carácter meramente consultivo (o “Comité Consultivo”), composto por três elementos, designados pelos participantes reunidos em assembleia, em representação dos participantes, e por dois elementos designados pela Sociedade Gestora.

b) O Comit  Consultivo reunirá e deliberará por maioria simples dos seus membros, competindo-lhe:

- i. Acompanhar as atividades da Sociedade Gestora, nomeadamente pronunciar-se sobre a tomada de decisões quanto a investimentos relevantes do OIC;
- ii. Pronunciar-se sobre os termos e condi es de elabora o e submissão a aprova o e licenciamento junto das entidades competentes de quaisquer projetos de arquitetura e de especialidades relativos aos edifícios a construir ou reconstruir, pronunciando-se sobre as diligências a tomar tendentes   sua expedita aprova o e licenciamento;
- iii. Pronunciar-se sobre os termos e condi es da contrata o de terceiros para a presta o dos serviços relativos   implementa o do Plano de Negócio e, em especial, sobre os termos e condi es de contrata o de projetistas, fiscaliza o e gestão de obras, empreiteiros, apoio jurídico, media o imobiliária, entidades consultoras e técnicos, para a promo o e a comercializa o dos bens imóveis propriedade do OIC, manifestando-se sobre a estratégia de comercializa o;
- iv. Pronunciar-se sobre o Plano de Negócio do Fundo;
- v. Solicitar informa es   SOCIEDADE GESTORA sobre o andamento dos processos de promo o imobiliária;
- vi. Pronunciar-se sobre os termos e condi es do desenvolvimento urbanístico dos bens imóveis propriedade do OIC, nomeadamente, sobre os projetos de constru o e de obras de urbaniza o, sobre as diligências a tomar tendentes   sua expedita aprova o e licenciamento;
- vii. Pronunciar-se sobre financiamentos a obter pelo OIC, bem como sobre a utiliza o de instrumentos financeiros derivados pelo OIC;
- viii. Pronunciar-se, previamente, sobre qualquer proposta de altera o a realizar ao presente Regulamento de Gestão;
- ix. Pronunciar-se sobre qualquer tema que a SOCIEDADE GESTORA ou qualquer membro do Comit  Consultivo submeta   aprecia o do mesmo.

c) Para o acompanhamento da atividade do Fundo e prepara o das reuniões do Comit  Consultivo, a Sociedade Gestora prestar  atempadamente aos membros do Comit  Consultivo toda a informa o e documenta o relevantes para o efeito, nomeadamente, até 2 dias antes de cada reunião do Comit  Consultivo, um relatório atualizado sobre a evolu o do desenvolvimento dos projetos relativos aos imóveis do OIC, de acordo com o formato a aprovar pelo Comit  Consultivo, mas que deverá conter, a seguinte informa o quando aplicável: (i) o ponto de situa o da negocia o e/ou execu o dos contratos de empreitada (incluindo subempreitadas) e dos contratos com terceiros, nomeadamente, projetistas, fiscaliza o e gestão de obras, consultores e técnicos; (ii) o mapa de pagamentos efetuados desde a última reunião e dos pagamentos devidos ou previstos e, em ambos os casos, cópia dos respetivos documentos de suporte e indica o de desvios face ao orçamento; (iii) a estimativa dos custos totais do projeto e indica o de desvios face ao orçamento; (iv) o relatório de progresso do projeto, incluindo fotografias, indicando eventuais atrasos previstos ou expectáveis e suas causas; (v) a apresenta o de desvios ao plano de negócio e ao orçamento do projeto em causa, indicando os motivos do desvio, a análise dos seus efeitos, as recomenda es da Sociedade Gestora e os

- eventuais impactos na comercialização do projeto; (vi) a informação sobre quaisquer eventuais litígios que possam afetar o projeto; e (vii) qualquer outra informação considerada relevante.
- d) O Comité Consultivo reunirá regularmente, sempre que for convocado pela Sociedade Gestora, podendo qualquer um dos membros do Comité Consultivo exigir à SOCIEDADE GESTORA que o convoque no prazo máximo de 3 dias úteis.
  - e) O Comité Consultivo será convocado por escrito, por carta, correio eletrónico ou por qualquer outra forma tecnologicamente admissível, com uma antecedência mínima de pelo menos 3 dias úteis, exceto se os membros do Comité Consultivo prescindirem desse prazo.
  - f) O Comité Consultivo poderá, nos termos da lei, reunir com recurso a meios telemáticos, podendo os seus membros fazer-se representar nas reuniões por outros membros, mediante carta de representação dirigida à Sociedade Gestora.
  - g) O Comité Consultivo emitirá o parecer por maioria simples, devendo encontrar-se presentes para efeitos de deliberação pelo menos metade dos seus membros.
  - h) Caso a Sociedade Gestora opte por não seguir alguma proposta do Comité Consultivo, deverá apresentar ao Comité Consultivo a sua justificação para o efeito.

## **CAPÍTULO II**

### **POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO E POLÍTICA DE RENDIMENTOS**

#### **1. Política de Investimento do Organismo de Investimento Coletivo**

##### **1.1. Política de Investimentos**

- a) O OIC tem como objetivo a aplicação das poupanças recebidas dos participantes no investimento efetuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez.
- b) O OIC irá investir em grandes ativos de promoção imobiliária destinados maioritariamente escritórios (podendo destinar-se assessorialmente a comércio e estacionamento), na freguesia de Moscavide e Portela, concelho de Loures, para posterior venda ou arrendamento.
- c) O OIC pode ainda investir, a título meramente acessório, na aquisição de imóveis urbanos ou suas frações autónomas, na freguesia de Moscavide e Portela, concelho de Loures, para posterior venda ou arrendamento.

Acessoriamente, o OIC pode investir a sua liquidez em numerário ou depósitos bancários.

O OIC poderá contrair dívida como forma de financiamento do seu ativo, sempre que o retorno esperado da(s) operação(ões) se mostre vantajoso para os participantes. O nível de endividamento não estará sujeito a qualquer limite.

O OIC poderá utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco cambial e de taxa de juro, nos termos previstos do nº 2 do presente Capítulo.



O Fundo não tem como objetivo explícito investimentos sustentáveis nem promove ativamente características ambientais ou sociais nos termos dos artigos 9º e 8º respetivamente do Regulamento (UE) 2019/2088 de 27 de novembro de 2019 relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros ("Regulamento SFDR") e, por conseguinte, encontra-se inserido no artigo 6º do referido regulamento.

## **1.2. Parâmetros de Referência (benchmark)**

Na Gestão do OIC não é adotado nenhum parâmetro de referência.

## **1.3. Limites ao Investimento e de Endividamento**

### Limites de investimento:

#### a) Limites de investimento a observar pelo OIC:

- i. Imóveis e ativos equiparáveis (limite mínimo): 75% do ativo total do OIC;
- ii. Unidades de participação de outros OII (limite máximo): O OIC não investirá em unidades de participação de outros OII;
- iii. Não poderá investir prédios rústicos ou mistos;
- iv. Projetos de construção (sem limitação): 100% do ativo total;
- v. Um único imóvel (sem limitação): 100% do ativo total;
- vi. Contratos de arrendamento com a mesma entidade (sem limitação): 100% do ativo total;

### Limites de endividamento:

O OIC poderá contrair dívida como forma de financiamento do seu ativo, sempre que o retorno esperado da operação se mostre vantajoso para os Participantes e, desde que estes em Assembleia de Participantes aprovem, antecipadamente, deliberação nesse sentido. O nível de endividamento não está sujeito a qualquer limite.

O OIC pode aceitar garantias prestadas, bem como financiamento concedido pelos seus Participantes, desde que estes em Assembleia de Participantes aprovem, antecipada e unanimemente, deliberação nesse sentido.

## **1.4. Características Especiais do Organismo de Investimento Coletivo**

OIC poderá concentrar todo o seu investimento num único projeto.

**1.5.** O OIC não se encontra sujeito ao artigo 8.º, n.º 1, nem ao artigo 9.º, ns. 1, 2 ou 3, do Regulamento (UE) 2019/2088, de 27 de novembro de 2019 relativo à divulgação de

informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros as informações, e, por conseguinte, encontra-se inserido no artigo 6.º do referido Regulamento. Os investimentos subjacentes a este OIC não têm em conta os critérios da União Europeia aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

A **SOCIEDADE GESTORA** não tem em conta os impactos negativos das decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade, dado que, a política de investimento prosseguida pelo OIC, quanto ao setor e à tipologia de ativos, não permite à **SOCIEDADE GESTORA** assegurar, por ora, o cumprimento das obrigações legais que tal consideração dos impactos negativos implicaria. Caso no futuro estas circunstâncias se alterem, a **SOCIEDADE GESTORA** irá reponderar esta matéria.

A **SOCIEDADE GESTORA** procurará integrar os riscos de matéria de sustentabilidade nas suas decisões de investimento, assim como, avaliar os potenciais impactos dos riscos em matéria de sustentabilidade no rendimento do OIC, na medida em que tais se mostrem relevantes à atividade do OIC. Estas informações, caso existam, serão incluídas na divulgação de informação aos Participantes.

## **2. Instrumentos Financeiros, Derivados, Reportes e Empréstimos**

- a) A **SOCIEDADE GESTORA** só pode utilizar instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco cambial e de taxa de juro.
- b) A exposição resultante aos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados terá como limite máximo o valor do ativo total do OIC, podendo o OIC estar exposto a uma única contraparte.
- c) A exposição resultante aos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do OIC.

## **3. Valorização dos ativos**

### **3.1. Regras de Valorimetria e Cálculo do Valor da Unidade de Participação**

- a) Os imóveis acabados devem ser valorizados pela média simples do valor atribuído pelos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas.
- b) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do OIC e até que ocorra uma avaliação obrigatória.
- c) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do OIC na proporção da parte por este adquirido, respeitando a regra constante da alínea anterior.
- d) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do OIC, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do OIC.

- e) A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos da alínea d) para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
- f) Os restantes ativos são valorizados ao preço de referência do mercado mais relevante em termos de liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação ou, na sua falta, de acordo com o disposto no RGA e na Regulamentação aplicável.
- g) Os ativos denominados em moeda estrangeira serão valorizados diariamente utilizando o câmbio indicativo divulgado pelo Banco de Portugal, com exceção para aqueles cujas divisas não se encontrem cotadas, caso em que se utilizarão os câmbios obtidos ao meio-dia de Lisboa, através da consulta dos sistemas de informação internacionalmente reconhecidos.

### **3.2. Momento de referência da valorização**

- a) O valor da unidade de participação é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira;
- b) A valorização dos ativos que integram o património do Fundo tem por referência as dez horas do último dia do mês respetivo.
- c) A Sociedade Gestora procederá ainda à determinação interna diária do valor das unidades de participação para efeitos de cálculo das comissões de gestão e depósito previstas neste Regulamento de Gestão.

## **4. CUSTO E ENCARGOS**

### **4.1. Comissões e encargos a suportar pelo Organismo de Investimento Coletivo**

#### **4.1.1. Comissão de gestão**

Pelo exercício da sua atividade a SOCIEDADE GESTORATEM direito a cobrar:

- a) Uma Comissão de Gestão de 345.000,00€ (trezentos e quarenta e cinco mil euros), com vencimento no último dia do mês de Abril de 2021;
- b) Uma Comissão de Gestão de 45.000,00€ (quarenta e cinco mil euros), com vencimento no último dia do mês a que respeite, entre Maio de 2021 e Dezembro de 2023, de 40.000,00€ (quarenta mil euros) a partir do mês de Janeiro de 2024 inclusive e até Março de 2024 e de 25.000,00€ (vinte e cinco mil euros) a partir do mês de Abril de 2024 inclusive.

#### **4.1.2. Comissão de depósito**

- a) Como contrapartida dos serviços prestados, o Depositário receberá, mensal e postecipadamente, uma comissão de depositário calculada sobre o Valor Global de Activos do Fundo, antes de comissões e taxas de supervisão, apurada com referência ao último

dia de cada mês e cobrada mensalmente até ao 10º dia do mês seguinte, nos seguintes termos:

- i) Valor Global de Activos do fundo até 60.000.000,00€: aplicar-se-á uma taxa de 0,1%/12 (taxa nominal mensal), com um valor de comissão mensal mínimo de 1.458,00€ e máximo de 4.167,00€;
  - ii) Valor Global de Activos compreendido entre 60.000.000,00€ e até 75.000.000,00€: aplicar-se-á uma taxa de 0,1%/12 (taxa nominal mensal) até 60.000.000,00€, a que acresce uma taxa de 0,0875%/12 (taxa nominal mensal) entre 60.000.000,00€ e até 75.000.000,00€, com um valor de comissão mensal máximo total de 5.000,00€;
  - iii) Valor Global de Activos acima de 75.000.000,00€: aplicar-se-á uma taxa de 0,0875%/12 (taxa nominal mensal) aplicável aos activos acima de 75.000.000,00€ e a acrescer ao valor máximo de comissão mensal definido na alínea ii) anterior.
- b) A remuneração do Depositário não inclui eventuais despesas relativas à compra e venda de valores por conta do Fundo.

#### **4.1.3. Outros custos e encargos**

- c) Para além dos encargos de gestão e de depósito, o OIC suportará ainda todas as despesas decorrentes da compra e venda de valores, bem como as despesas e outros encargos documentados que tenham de ser feitos no cumprimento das obrigações legais. Serão suportados pelo OIC os seguintes encargos:
- i) Despesas relativas às compras e vendas de imóveis por conta do OIC, incluindo as comissões de mediação e respetivas avaliações patrimoniais obrigatórias;
  - ii) Despesas relativas ao arrendamento de imóveis por conta do OIC, incluindo as respetivas comissões de mediação, desde que seja concretizado o negócio;
  - iii) Custos e encargos decorrentes da elaboração de projetos, fiscalização de obras, licenças e outros custos inerentes à construção, promoção e desenvolvimento de projetos de construção e/ou reabilitação de imóveis, que integrem ou venham a integrar o património do OIC;
  - iv) Encargos de manutenção e conservação ou da realização de benfeitorias em imóveis e equipamentos pertencentes ao OIC;
  - v) Todos os encargos com atos notariais ou registrais inerentes aos bens que integram o património do OIC;
  - vi) Custos com publicações obrigatórias;
  - vii) Custos de auditorias e revisões de contas relativas ao OIC;
  - viii) Custas judiciais bem como honorários de advogados e solicitadores referentes a ativos do OIC;
  - ix) Despesas de condomínio, incluindo a vigilância, seguros e outras despesas a que os proprietários dos imóveis estejam obrigados;
  - x) Despesas provenientes da colocação e manutenção de contadores de água, eletricidade ou gás que sejam imputadas ao proprietário;
  - xi) Custos com publicidade inerentes à promoção de bens do OIC;
  - xii) Taxas de saneamento relativas a imóveis que façam parte do património do OIC;

- xiii) Comissões bancárias que não recaiam no âmbito da função do banco depositário e de corretagem, taxas de bolsa e de operações fora de bolsa, bem como outros encargos relativos à compra e venda de valores mobiliários que integrem ou venham a integrar o património do OIC;
- xiv) Impostos e taxas que sejam devidos pela transação e detenção de valores mobiliários e imobiliários integrantes do património do OIC;
- xv) Taxa de Supervisão da CMVM;
- xvi) Outros custos diretamente conexos com o património do OIC.
- xvii) Outros custos e encargos devidamente justificados que resultem do cumprimento de obrigações legais ou fiscais respeitantes a ativos que integrem o património do OIC.

## **5. Política de distribuição de rendimentos**

- a) O OIC distribui rendimentos, revestindo a característica de OIC de distribuição.
  - b) A **SOCIEDADE GESTORA** deverá proceder, pelo menos, numa base anual, à distribuição de rendimentos do OIC correspondentes à totalidade dos valores distribuíveis, desde que tais distribuições não violem obrigações assumidas pelo OIC, nomeadamente no âmbito de contratos de financiamento com entidades terceiras.
  - c) A **SOCIEDADE GESTORA** poderá ainda proceder, quando o interesse dos participantes o recomendar, à distribuição de rendimentos do OIC, desde que tais distribuições não violem obrigações assumidas pelo OIC, nomeadamente no âmbito de contratos de financiamento com entidades terceiras.
- 

## **CAPÍTULO III**

### **UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO**

#### **1. Características gerais das unidades de participação**

##### **1.1. Definição**

O património do organismo de investimento coletivo é representado por partes de conteúdo idêntico, sem valor nominal, que se designam unidades de participação.

##### **1.2. Forma de representação**

As unidades de participação são, quanto à forma de representação, por imposição legal, obrigatoriamente escriturais.

##### **1.3. Modalidade**

As unidades de participação são, quanto à modalidade, por imposição legal, obrigatoriamente nominativas.

#### **1.4. Categorias**

Não aplicável.

#### **1.5. Sistema de registo**

O Depositário é a entidade registadora única das unidades de participação do Fundo.

### **2. Valor da unidade de participação**

#### **2.1. Valor inicial**

O valor da unidade de participação, para efeitos de constituição do OIC foi de 5 Euros.

#### **2.2. Valor para efeitos de subscrição**

Dado tratar-se de um OIC fechado, só podem ser realizadas subscrições em aumentos de capital. O valor de subscrição das Unidades de Participação resultantes do aumento de capital será feito pelo valor patrimonial do dia da liquidação do pedido de subscrição.

#### **2.3. Valor para efeitos de resgate**

Dado tratar-se de um OIC fechado, só podem ser realizados resgates em reduções de capital ou na liquidação do OIC. O valor de resgate das Unidades de Participação resultantes da redução de capital ou da liquidação do OIC será feito pelo valor patrimonial do dia da liquidação do resgate ou da liquidação do OIC.

### **3. Condições de subscrição e resgate**

#### **3.1. Períodos de subscrição e regaste**

O período inicial de subscrição decorreu dentro do prazo de 90 dias subsequentes à receção da notificação de autorização para a constituição do OIC, a ser emitida pela CMVM.

Na liquidação do OIC o reembolso das unidades de participação deve ocorrer com a maior brevidade possível e sempre no máximo de um ano a contar da data de início da liquidação do OIC.

#### **3.2. Subscrições e resgates em numerário ou em espécie**

A liquidação financeira das subscrições ocorrerá no primeiro dia útil subsequente ao final do período de subscrição.

A liquidação do OIC poderá proceder-se em espécie mediante autorização e todos os participantes.

#### **4. Condições de subscrição**

##### **4.1. Mínimos de subscrição**

O número mínimo de unidades de participação a subscrever é o correspondente ao montante de Euros 15.000 (quinze mil euros).

##### **4.2. Comissões de subscrição**

Não será cobrada comissão de subscrição.

##### **4.3. Data de subscrição efetiva**

A subscrição assumir-se-á como efetiva quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrado no ativo do OIC, ou seja, no dia útil seguinte ao da data do termo do período de aumento de capital, com base no valor da unidade de participação à data do dia de subscrição.

#### **5. Condições de resgate**

##### **5.1. Comissões de resgate**

Não será cobrada comissão de resgate.

A eventual alteração das comissões de resgate ou o agravamento das condições de cálculo da mesma só se aplica aos participantes que adquiram essa qualidade após a sua autorização.

##### **5.2. Pré-aviso**

- a) Se na Assembleia de Participantes for deliberada a prorrogação do prazo de duração do OIC ou transformação em fundo de duração indeterminada, o reembolso aos subscritores que a tenham votado desfavoravelmente e que requeiram o resgate das suas unidades de participação será efetuado 5 dias úteis a contar da data considerada como final do período inicialmente previsto de duração do OIC, com base no último valor divulgado para a unidade de participação.
- b) Para o efeito do disposto na alínea anterior, os participantes que tenham participado na deliberação e votado contra a deliberação em causa, deverão comunicar tal intenção à Sociedade Gestora mediante o envio de carta registada com aviso de receção no prazo máximo de um mês a contar da data de realização da deliberação relevante para o efeito;

- c) A Sociedade Gestora deverá proceder ao reembolso das unidades de participação resgatadas nos termos da alínea anterior no prazo máximo de um ano a contar da data prevista para a liquidação do Fundo relevante para o efeito, não sendo devida qualquer comissão de resgate
- d) Caso se torne necessário a venda de valores imobiliários para se proceder ao reembolso, este só terá lugar 5 dias úteis após a concretização da venda, não podendo, no entanto, exceder um ano após a data do pedido.

**5.3. Condições de transferência**

Não aplicável.

**6. Condições de suspensão das operações de subscrição e resgate das unidades de participação**

Não aplicável.

**7. Admissão à negociação**

Não está prevista a admissão das unidades de participação.

---



## CAPÍTULO IV

### CONDIÇÕES DE DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PRORROGAÇÃO DA DURAÇÃO DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO

- a) O Fundo dissolver-se-á, entrando de imediato em liquidação e devendo o reembolso das unidades de participação ocorrer no prazo máximo de um ano a contar da data de início da liquidação (sem prejuízo da possibilidade da CMVM prorrogar este prazo nos termos e casos previstos na lei), por qualquer das causas previstas nas alíneas seguintes:
  - a. Decurso do prazo pelo qual foi constituído;
  - b. Decisão da Sociedade Gestora, fundada no interesse dos participantes;
  - c. Caducidade ou revogação da autorização de constituição;
  - d. Quando os participantes do OIC assim o exigirem por deliberação em assembleia, aprovada por maioria de 75% dos votos correspondentes à totalidade das participações, deverá a SOCIEDADE GESTORA proceder à liquidação e partilha do OIC, procedendo de imediato à comunicação do facto à CMVM e à respetiva publicação, no sistema de difusão de informação da CMVM, indicando o prazo previsto para o termo do processo de liquidação. A SOCIEDADE GESTORA deverá convocar a assembleia de participantes para deliberar sobre esta matéria, caso receba um pedido para o efeito, que lhe seja dirigido por participante(s) que, individualmente ou em conjunto, detenham mais de 10% das unidades de participação em circulação do OIC;
  - e. Outras causas especificamente previstas na lei ou no presente Regulamento de Gestão;
- b) A dissolução determina a imediata e irreversível entrada em liquidação do Fundo e a imediata suspensão das subscrições e dos resgates do Fundo;
- c) O reembolso das unidades de participação deve ocorrer no máximo de um ano a contar da data de início da liquidação do OIC;
- d) Poderá proceder-se à liquidação em espécie mediante autorização da totalidade dos participantes.
- e) Os participantes do OIC poderão assumir as dívidas deste, incluindo as supervenientes à sua extinção, mediante:
  - a. Deliberação favorável da assembleia de participantes do OIC; e
  - b. Acordo dos respetivos credores.
- f) A responsabilidade pelas dívidas supervenientes à liquidação, assumida pelos participantes do OIC nos termos do parágrafo anterior, encontra-se limitada ao montante que estes receberem na liquidação do OIC.
- g) O depósito realizado junto do depositário, nos termos do nº 9 do artigo 250º do RGA, pode ser substituído por garantia bancária à primeira solicitação, emitida pelo depositário naquele valor e vigente durante o período da garantia legal dos adquirentes dos imóveis.

## CAPÍTULO V DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

- a) Sem prejuízo de outros direitos que lhes sejam conferidos pela lei ou por este regulamento, os participantes têm os seguintes direitos:
  - i. Direito à quota-parte dos valores que integram o OIC, de acordo com o número de unidades de participação de que sejam titulares;
  - ii. Ao reembolso das unidades de participação, correspondente à quota-parte do valor líquido global do OIC, em caso de liquidação;

- iii. Desde que solicitada, à informação pormenorizada sobre o património do OIC, nos termos da lei, através dos documentos de prestação de contas;
  - iv. A pronunciarem-se em Assembleia de Participantes, sempre que para isso forem convocados;
  - v. Direito ao resgate das unidades de participação, os participantes que, por escrito, tenham manifestado estar contra a prorrogação da duração do OIC ou a sua transformação em OIC de duração indeterminada;
  - vi. Serem ressarcidos pela Sociedade Gestorados prejuízos sofridos, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que, eventualmente, lhes seja reconhecido, nos termos gerais de direito, sempre que se verifiquem cumulativamente as seguintes condições, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de cálculo e divulgação do valor da unidade de participação: a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates for igual ou superior, em termos acumulados a 0,5% e o prejuízo sofrido, por Participante, for superior a cinco euros;
  - vii. Receber os montantes devidos nos termos da alínea anterior num período não superior a 30 dias após a deteção do erro, sendo tal procedimento individualmente comunicado aos mesmos dentro de idêntico prazo;
  - viii. Obter o Regulamento de Gestão junto da Sociedade Gestora ou do Banco Depositário, antes da subscrição do OIC;
  - ix. A reunir em Assembleia de Participantes e deliberar, entre outras, sobre as matérias que, nos termos da lei e deste Regulamento de Gestão, dependem de deliberação favorável dessa assembleia;
  - x. A receber em 20 de janeiro, 20 de abril, 20 de julho e 20 de outubro, um relatório com informação financeira do OIC, por referência ao trimestre civil anterior, preparado pela Sociedade Gestora, de acordo as necessidades fundamentadas dos Participantes;
  - xi. A endereçar à Sociedade Gestora pedidos de esclarecimento sobre os ativos e atividades do OIC;
  - xii. Resgatar as unidades de participação sem pagar a respetiva comissão quando ocorra um aumento da comissão de gestão de depósito (até 40 dias após a data da sua comunicação).
- b) A subscrição de unidades de participação implica a aceitação do regulamento de gestão e confere à Sociedade Gestora os poderes necessários para realizar os atos de administração do OIC.
-

## CAPÍTULO VI

### OUTRAS INFORMAÇÕES

- a) As unidades de participação não serão negociadas em mercado regulamentado nem em sistema de negociação multilateral;
- b) **O PRAZO DE DURAÇÃO DO OIC É PRORROGÁVEL UMA OU MAIS VEZES, POR PERÍODOS NÃO SUPERIORES AO INICIAL (5 ANOS), DESDE QUE OBTIDA A DELIBERAÇÃO FAVORÁVEL DA ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES E COMUNICADA À CMVM**
- c) Assembleia de Participantes têm direito de participar todos os detentores de unidades de participação do OIC, cabendo a cada participante tantos votos como quantas as unidades que possuir.
- Compete à Sociedade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes, sem prejuízo da aplicação do disposto no número 1 do art.º 54º do Código das Sociedades Comerciais quanto à dispensa das formalidades prévias de convocação. A Convocatória da Assembleia de Participantes será efetuada por carta registada ou por correio eletrónico com recibo de leitura expedidos para todos os participantes, devendo mediar entre a expedição das cartas registadas ou mensagens de correio eletrónico e a data da reunião, pelo menos, 21 (vinte e um) dias. Caso a Assembleia de Participantes seja convocada por convocatória divulgada em meio de difusão público, entre a última data e a data da reunião da Assembleia de Participantes, deve mediar, pelo menos, um mês.
  - A Sociedade Gestora deverá ainda convocar a Assembleia de Participantes para deliberar sobre matérias da sua competência, caso receba um pedido para o efeito, que lhe seja dirigido por participante(s) que, individualmente ou em conjunto, detenham mais de 10% das unidades de participação do OIC em circulação.
  - Os participantes poderão ainda deliberar, por escrito, unanimemente, desde que a Sociedade Gestora lhes dirija um pedido prévio para o efeito, indicando as matérias sobre as quais é solicitada a sua deliberação.
  - A Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham pelo menos dois terços das unidades de participação do OIC. As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria absoluta de votos representados na Assembleia, sem prejuízo do disposto no Capítulo V.
  - Compete à Assembleia de Participantes, sem prejuízo das competências da Sociedade Gestora e de outras matérias que nos termos legais aplicáveis ou do presente Regulamento de Gestão dependam de deliberação favorável dos participantes, pronunciar-se e deliberar sobre as seguintes matérias:
    - O aumento das comissões que constituem encargo do OIC;
    - A modificação substancial da política de investimentos do OIC;
    - A modificação da política de distribuição dos resultados do OIC;
    - O aumento e redução do capital do OIC;

- A prorrogação do prazo de duração do OIC ou a sua transformação em Fundo de duração indeterminada;
  - A contratação de financiamento pelo OIC, bem como sobre a utilização de instrumentos financeiros derivados pelo OIC;
  - A aprovação do Plano de Negócio e suas alterações;
  - A substituição da Sociedade Gestora, a qual poderá ter, nomeadamente, como fundamento:
    - a. a violação dos deveres gerais de gestão do OIC;
    - b. a sobreposição pela Sociedade Gestora de quaisquer outros interesses aos interesses dos Participantes ou qualquer situação de conflito de interesses que não seja devida e comprovadamente gerida pela Sociedade Gestora;
    - c. a falta de cooperação da Sociedade Gestora com o Comité Consultivo;
    - d. o incumprimento sistemático da obrigação de disponibilizar informações aos Participantes sobre o OIC, nomeadamente o reporte previsto na subalínea x., da alínea a), do Capítulo IV;
    - e. a gestão do OIC em desacordo com o previsto Plano de Negócio do Fundo;
    - f. não submeter à apreciação da Assembleia de Participantes matérias que, de acordo com os termos da lei ou do presente Regulamento de Gestão, obrigatoriamente o devam ser;
    - g. a existência de investigação criminal à Sociedade Gestora ou a qualquer membro da sua administração ou da gestão operacional do OIC por corrupção, branqueamento de capitais ou outros delitos que possam gerar um impacto reputacional negativo para o OIC ou para os participantes;
    - h. no caso de a Sociedade Gestora deixar de ser controlada pelo Arrow Global Group; e
    - k. qualquer outro fundamento que, atendendo às circunstâncias concretas do caso, seja considerado pelos Participantes ou nos termos legalmente aplicáveis, igualmente como relevante e passível de fundamentar a substituição da Sociedade Gestora.
  - Liquidações em espécie;
  - A liquidação do OIC, nos termos previstos no presente Regulamento de Gestão.
- e) A subscrição inicial decorreu dentro do prazo de 90 dias subsequentes à receção da notificação de autorização para a constituição do OIC, a ser emitida pela CMVM. Havendo subscrição incompleta o Capital do OIC considera-se automaticamente reduzido para o montante do capital efetivamente subscrito.
- f) Não existem garantias, prestadas por terceiros, de reembolso de capital ou de pagamento de rendimentos;
- g) O OIC liquida-se no seu vencimento caso não seja deliberada a sua prorrogação em Assembleia de Participantes e obtida a respetiva aprovação pela CMVM;

**h) Plano de Negócio:**

- i. A Sociedade Gestora elabora um Plano de Negócio para o OIC, de forma orientar e enquadrar a sua atividade de gestão.
  - ii. O Plano de Negócio deverá incluir uma estratégia detalhada de recuperação dos ativos, incluindo, quando aplicável e sem prejuízo de outros elementos adicionais, uma projeção do tempo necessário para concluir a construção e comercializar os imóveis, dos custos a serem incorridos pelo OIC, capex do desenvolvimento dos ativos e o valor de comercialização previsível dos ativos. Em particular, o Plano de Negócio deverá incluir, sem prejuízo de outros elementos adicionais, a seguinte informação quando aplicável: (i) um plano operacional contendo uma análise dos trabalhos de construção, reparações, manutenção, remodelação e renovação a realizar nos imóveis; (ii) o orçamento para a gestão dos imóveis para o exercício seguinte; (iii) o orçamento para o capex; (iv) detalhe da comercialização futura; (v) uma análise da estratégia de comercialização; (vi) estimativas do potencial dos valores de comercialização (valores de rendas e preços de venda) dos imóveis que deverão especificar as comissões, custos, despesas e qualquer dedução de forma a ser possível verificar o valor líquido do retorno esperado para cada imóvel; (vii) projeções do retorno da comercialização (baseados no montante global do retorno líquido a ser gerado pelos arrendamentos e/ou vendas) para o exercício; (viii) atualização do modelo financeiro para o exercício seguinte e (ix) qualquer informação adicional que seja razoavelmente solicitada pelos participantes.
  - iii. A Sociedade Gestora deverá submeter a proposta de Plano de Negócio à apreciação prévia do Comité Consultivo.
  - iv. Após obter o parecer do Comité Consultivo e adaptar, se necessário, o Plano de Negócio de acordo com os comentários recebidos, a Sociedade Gestora submeterá o Plano de Negócio à apreciação e aprovação da Assembleia de Participantes.
  - v. O Plano de Negócio deverá ser revisto anualmente pela Sociedade Gestora, até 31 de dezembro, ou em qualquer outra altura que se mostre necessário (podendo, em qualquer dos casos, a iniciativa partir da Sociedade Gestora, do Comité Consultivo ou dos participantes), e submetido à apreciação do Comité Consultivo. Se da revisão resultar alterações substantivas ao Plano de Negócio, deverá o mesmo voltar a ser submetido à aprovação da Assembleia de Participantes, aplicando com as devidas adaptações o disposto acima quanto ao procedimento de elaboração do Plano de Negócio.
  - vi. A primeira versão do Plano de Negócio elaborado pela Sociedade Gestora de acordo com o procedimento acima referido, será apresentado aos participantes no dia 30 de abril de 2021.
-

## Parte II

### INFORMAÇÃO ADICIONAL

#### CAPÍTULO I

#### OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

##### 1. OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A SOCIEDADE GESTORA

###### a) Órgãos Sociais:

###### **Mesa de Assembleia Geral**

Presidente: Dr. Duarte Vieira Pestana de Vasconcelos

Secretário: Dra. Inês Arruda Morais Sarmento Neves Ferreira de Matos

###### **Conselho de Administração**

Presidente: Francisco Manuel Ribeiro Barbosa de Sottomayor

Vogal: José Manuel Felix Morgado

Vogal: Henrique Paulo Rosa Rodrigues da Silva

###### **Conselho Fiscal**

Presidente: José Duarte Coutinho de Ortigão Ramos

Vogal: Jorge Emanuel Cravo de Albuquerque

Vogal: Luís Miguel Miranda Fernandes

Vogal Suplente: Rui Pedro Araújo Ferreira da Silva

###### **Revisor Oficial de Contas**

Efetivo: KPMG & Associados, SROC, S.A.

As principais funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração fora da sociedade são as seguintes:

As principais funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração fora da sociedade são as seguintes:

###### **A. Francisco Manuel Ribeiro Barbosa de Sottomayor**

Podio Navegante, SA : Membro do Conselho de Administração

Vilamoura Solhold, S.A. : Membro do Conselho de Administração

Vilamoura World, S.A. : Membro do Conselho de Administração

Marina de Vilamoura, S.A. : Membro do Conselho de Administração

Vilamoura Lusotur, S.A. : Membro do Conselho de Administração

Vilamouraténis, S.A. : Vogal do Conselho de Administração  
Euroaçucena - Sociedade Imobiliária, Unipessoal Lda. : Gerente

Vogal: José Manuel Felix Morgado

VERLINGUE - Corretor de Seguros, SA : Presidente do Conselho de Administração

EDP Renováveis, SA:

Membro do Conselho de Administração

Membro da Comissão de Auditoria, Controlo e Transacções com Partes Relacionadas

Membro da Comissão de Nomeações, Remunerações e Corporate Governance

**Vogal: Henrique Paulo Rosa Rodrigues da Silva**

HPRSILVA, Lda : Sócio Gerente

Vilamouraténis, S.A. : Vogal do Conselho de Administração

Vilamoura I.P.P. Sete Um, S.A. : Vogal do Conselho de Administração

Vilamoura World, S.A. : Vogal do Conselho de Administração

Marina de Vilamoura, S.A. : Vogal do Conselho de Administração

Euroaçucena - Sociedade Imobiliária, Unipessoal Lda. : Gerente

Vilamoura Lusotur, S.A. : Vogal do Conselho de Administração

Vilamoura Solhold, S.A. : Vogal do Conselho de Administração

**b) Relações de Grupo com Outras Entidades:**

A Norfin Investimentos, S.A. detém 100% do capital da **SOCIEDADE GESTORA**.

**c) Relações de Grupo com Outras Entidades:**

À **SOCIEDADE GESTORA** não é aplicável qualquer remuneração comissão ou benefício não pecuniário previstos no artigo 82º do RGA.

**d) Contactos para esclarecimentos de quaisquer dúvidas relativas ao OIC:**

Morada: Av<sup>a</sup> Almirante Gago Coutinho, n.º 30 Piso 0, 1000-017 Lisboa

Endereço eletrónico: [nofin@norfin.pt](mailto:nofin@norfin.pt)

Número de telefone: 213 182 520

**2. CONSULTORES DE INVESTIMENTO**

Não existem consultores de investimento para o OIC.

**3. AUDITOR DO OIC**

Referido no ponto 7, do Capítulo I, da Parte I.

#### 4. AUTORIDADE DE SUPERVISÃO

A autoridade de supervisão do OIC é a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

---



## **CAPÍTULO II**

### **DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO**

#### **1. VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO**

- a) A **SOCIEDADE GESTORA** procede à divulgação do valor mensal das unidades de participação no sistema de difusão de informação da **CMVM** e nas suas instalações, a quem o solicitar.
- b) O valor da unidade de participação é calculado e divulgado mensalmente com referência ao último dia de cada mês.

#### **2. CONSULTA DA CARTEIRA**

A **Sociedade Gestora** divulgará mensalmente, no Sistema de Difusão de Informação da **CMVM**, a discriminação dos valores que integram o **OIC**, bem como o respetivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação, de harmonia com as normas emitidas pela **CMVM**.

#### **3. DOCUMENTAÇÃO**

- a) Toda a documentação relativa ao **OIC** poderá ser solicitada junto da **SOCIEDADE GESTORA**, bem como aos balcões do Banco Depositário.
- b) A **SOCIEDADE GESTORA** publicará um aviso no Sistema de Difusão de Informação da **CMVM**, informando que se encontram à disposição dos Participantes o Relatório Anual do **OIC**, o qual poderá ser enviado sem quaisquer encargos.

#### **4. RELATÓRIO E CONTAS**

O **OIC** encerrará as suas contas no dia 31 de dezembro de cada ano, sendo o respetivo Relatório Anual publicado nos quatro meses seguintes a essa data.

---

## CAPÍTULO III

### REGIME FISCAL

#### Tributação do OIC e dos participantes

A informação seguidamente prestada descreve sumariamente o regime fiscal atualmente em vigor em Portugal. O enquadramento descrito é o geral e está sujeito a alterações, incluindo alterações que podem ter efeito retroativo.

#### 1. Tributação do OIC

##### a) Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC)

O Fundo é tributado em IRC à taxa geral de 21% (vigente em 2020), em função do resultado líquido do exercício apurado de acordo com as normas contabilísticas aplicáveis, sendo excluídos daquele resultado os rendimentos de capitais, os rendimentos prediais e as mais-valias tal como estes rendimentos são definidos para efeitos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS). A exclusão não se aplica no caso de rendimentos que provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004, de 13 de fevereiro.

Não são considerados para efeitos de determinação do lucro tributável em IRC os gastos ligados aos rendimentos excluídos de tributação, os gastos não dedutíveis em IRC ao abrigo do artigo 23.º-A do respetivo Código e os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam para o Fundo.

Os prejuízos fiscais apurados são dedutíveis por um período de 5 anos, com o limite de 70% do lucro tributável em cada ano.

O Fundo está isento de derrama municipal e derrama estadual, estando sujeito às tributações autónomas em IRC.

No apuramento do lucro tributável, as mais-valias e as menos-valias:

- Resultantes da alienação de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas (quando da realização) nos termos da legislação vigente até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção até essa data, sendo o remanescente tributado nos termos das regras acima descritas.
- Resultantes da alienação de outros ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas (quando da realização) nos termos da legislação vigente até 30 de junho de

2015, considerando-se como valor de realização o seu valor de mercado naquela data, sendo a diferença entre o valor da contraprestação obtida e aquele valor de mercado tributada nos termos das novas regras.

O Fundo está dispensado de retenção na fonte de IRC.

**b) Imposto do Selo**

Sobre o valor líquido global do Fundo é devido Imposto do Selo, trimestralmente, à taxa de 0,0125%.

**c) IMI e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)**

O Fundo está sujeito a IMI e IMT nos termos gerais.

Sobre a propriedade, usufruto ou direito de superfície de prédios habitacionais ou terrenos para construção incide um adicional de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). O adicional incide à taxa de 0,4% sobre a soma dos valores patrimoniais tributários dos edifícios habitacionais ou terrenos para construção situados em território português de que o Fundo seja titular.

**2. Tributação dos participantes**

A tributação dos rendimentos auferidos pelos participantes de acordo com as regras abaixo descritas incide apenas sobre a parte dos rendimentos gerados a partir de 1 de julho de 2015, considerando-se como valor de aquisição, para efeitos de determinação de mais-valias ou menos-valias resultantes da transmissão onerosa das unidades de participação, o valor de mercado àquela data ou, se superior, o valor de aquisição.

Consideram-se distribuídos ou obtidos no resgate aos participantes, em primeiro lugar e até à sua concorrência, os rendimentos gerados até 1 de julho de 2015 que, até essa data, não tenham sido distribuídos ou resgatados, aplicando-se a tais rendimentos a tributação vigente até 30 de junho de 2015.

**a) Pessoas singulares**

**Residentes ou estabelecimentos estáveis de não residentes relativamente a rendimentos que lhes sejam imputáveis**

*Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola*

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 28%, liberatória salvo opção pelo englobamento.

No caso de aquisição em mercado secundário, o adquirente deve comunicar à entidade obrigada à retenção na fonte a data e valor da aquisição, sob pena de a retenção na fonte ser efetuada sobre o montante bruto do resgate.

As mais-valias na transmissão onerosa de unidades de participação contribuem para o apuramento do saldo entre mais-valias e menos-valias sujeito a tributação à taxa autónoma de 28%, salvo opção pelo englobamento.

#### ***Rendimentos obtidos no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola***

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 28%, com a natureza de pagamento por conta do imposto devido a final.

Os rendimentos obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos gerais.

#### **Não residentes sem estabelecimento estável ao qual os rendimentos sejam imputáveis**

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação são, mediante prova da qualidade de não residente efetuada nos termos previstos na lei, sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 10%. Este regime não se aplica quando:

- Não seja efetuada a prova referida, sendo nesse caso aplicáveis as regras relativas aos residentes;
- Os titulares dos rendimentos sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004, de 13 de fevereiro, caso em que a taxa de retenção na fonte (a título definitivo) sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação é de 35%;
- Os rendimentos sejam pagos ou colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares mas por conta de terceiros não identificados, caso em que a taxa de retenção na fonte (a título definitivo) sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação é de 35%.

No caso de aquisição em mercado secundário, o adquirente deve comunicar à entidade obrigada à retenção na fonte a data e valor da aquisição, sob pena de a retenção na fonte ser efetuada sobre o montante bruto do resgate.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação são sujeitos a tributação à taxa de 10% mediante prova da qualidade de não residente efetuada nos termos previstos na lei. Este regime não se aplica quando:

- Não seja efetuada a prova referida, sendo nesse caso aplicáveis as regras relativas aos residentes.
- Os titulares dos rendimentos sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada pela Portaria n.º 150/2014, de 13 de fevereiro. São neste caso aplicáveis as regras gerais previstas no Código do IRS.

Os rendimentos de participações no Fundo, incluindo as mais-valias que resultem da respetiva transmissão onerosa, resgate ou liquidação, são considerados rendimentos de bens imóveis.

## **b) Pessoas coletivas**

### **Residentes ou estabelecimentos estáveis de não residentes relativamente a rendimentos que lhes sejam imputáveis**

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 25%, tendo o imposto retido a natureza de imposto por conta.

Os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos gerais do Código do IRC.

### **Não residentes sem estabelecimento estável ao qual os rendimentos sejam imputáveis**

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos decorrentes de resgates de unidades de participação estão sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória de 10%. Este regime não se aplica quando:

- Não seja efetuada a prova referida, sendo nesse caso aplicáveis as regras relativas aos residentes;
- Os titulares dos rendimentos sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004, de 13 de fevereiro, caso em que a taxa de retenção na fonte (a título

definitivo) sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação é de 35%;

- Os rendimentos sejam pagos ou colocados à disposição em contas abertas em nome de um ou mais titulares mas por conta de terceiros não identificados, caso em que a taxa de retenção na fonte (a título definitivo) sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação é de 35%;
- Os titulares dos rendimentos sejam entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades ou pessoas singulares residentes em território nacional que não sejam residentes noutro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da União Europeia ou sociedades residentes em país com o qual tenha sido celebrada e se encontre em vigor convenção para evitar a dupla tributação que preveja a troca de informações, sendo nesse caso aplicáveis as regras gerais previstas no Código do IRC.

No caso de aquisição em mercado secundário, o adquirente deve comunicar à entidade obrigada à retenção na fonte a data e valor da aquisição, sob pena de a retenção na fonte ser efetuada sobre o montante bruto do resgate.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação à taxa de 10% mediante prova da qualidade de não residente efetuada nos termos previstos na lei. Este regime não se aplica quando:

- Não seja efetuada a prova referida, sendo nesse caso aplicáveis as regras relativas aos residentes;
- Os titulares dos rendimentos sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada pela Portaria n.º 150/2014, de 13 de fevereiro, caso em que são aplicáveis as regras previstas no Código do IRC;
- Os titulares dos rendimentos sejam entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades ou pessoas singulares residentes em território nacional que não sejam residentes noutro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da União Europeia ou sociedades residentes em país com o qual tenha sido celebrada e se encontre em vigor convenção para evitar a dupla tributação que preveja a troca de informações, sendo nesse caso aplicáveis as regras gerais previstas no Código do IRC.

Os rendimentos de participações no Fundo, incluindo as mais-valias que resultem da respetiva transmissão onerosa, resgate ou liquidação, são considerados rendimentos de bens imóveis.

**c) Aquisição, resgate, aumento ou redução do capital e outras operações relativas a unidades de participação**

Estão sujeitas a IMT:

- a aquisição, resgate, aumento ou redução do capital e outras operações relativas a unidades de participação das quais resulte que um dos titulares, ou dois titulares casados ou unidos de facto, fiquem a dispor de pelo menos 75% das unidades de participação representativas do património do fundo;
- a outorga de procuração que confira poderes de alienação de unidades de participação em que, por renúncia ao direito de revogação ou cláusula de natureza semelhante, o representado deixe de poder revogar a procuração;
- a adjudicação de bens imóveis como reembolso em espécie de unidades de participação decorrente da liquidação do fundo.

**O REGIME FISCAL ACIMA DESCRITO NÃO DISPENSA A CONSULTA DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR NEM REPRESENTA QUALQUER GARANTIA QUE O MESMO SE MANTENHA ESTÁVEL PELO PERÍODO DE INVESTIMENTO.**